

고 시

◆ 서울특별시고시 제2024-495호

상계재정비촉진지구 변경 지정, 재정비촉진계획 변경 결정(상계3구역) 및
지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 재정비촉진지구로 지정되고 서울특별시고시 제2008-309호(2008.09.11.)로 재정비촉진계획 결정 고시되고, 서울특별시고시 제2012-197호(2012.07.26.), 서울특별시고시 제2012-211호(2012.08.02.), 서울특별시고시 제2012-226호(2012.08.23.), 서울특별시고시 제2013-201호(2013.07.04.), 서울특별시고시 제2014-129호(2014.04.03.), 서울특별시고시 제2014-248호(2014.07.03.), 서울특별시고시 제2014-289호(2014.08.14.), 서울특별시고시 제2014-314호(2014.09.04.), 서울특별시고시 제2016-132호(2016.04.28.), 서울특별시고시 제2016-329호(2016.10.20.), 서울특별시고시 제2017-39호(2017.02.09.), 서울특별시고시 제2017-168호(2017.05.18.), 서울특별시고시 제2017-307호(2017.08.17.), 서울특별시고시 제2018-214호(2018.07.12.), 서울특별시고시 제2018-226호(2018.07.19.), 서울특별시고시 제2018-266호(2018.08.23.), 서울특별시고시 제2018-430호(2018.12.27.), 서울특별시고시 제2019-204호(2019.06.27.), 서울특별시고시 제2020-143호(2020.04.16.), 서울특별시고시 제2020-370호(2020.09.03.), 서울특별시고시 제2020-404호(2020.10.05.), 서울특별시고시 제2022-311호(2022.07.21.), 서울특별시고시 제2023-259호(2023.06.22.), 서울특별시고시 제2023-295호(2023.07.13.)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 노원구 상계재정비촉진지구에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조제1항 및 제12조제1항에 따라 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은법 제5조제5항 및 제12조제3항, 같은 법 시행령 제5조 및 제15조에 따라 아래와 같이 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 10월 24일

서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
상계 재정비 촉진지구	주거지형	노원구 상계3.4동 일원	477,305.5	증) 121,862.1	599,167.6	노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 상계동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경

○ 기준연도 : 2006년

○ 목표연도 : 2030년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획의 개요 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		477,305.5	증) 121,862.1	599,167.6	100.0%	-
주택 용지	소 계	273,854.1	증) 94,428.3	368,282.4	61.5%	-
	주 거	165,682.1	증) 87,575.8	253,257.9	42.3%	-
	주거복합	97,907.5	-	97,907.5	16.3%	
	종교시설	7,098.5	증) 2,752.8	9,851.3	1.6%	상계3구역 내 현황 종교시설 대체부지 확보
	버스차고지	3,166.0	증) 4,099.7	7,265.7	1.2%	홍안운수 버스차고지 존치
기반 시설 용지	소 계	190,227.7	증) 27,433.8	217,661.5	36.3%	-
	도 로	101,978.8	증) 11,438.9	113,417.7	18.9%	-
	공 원	48,165.8	증) 6,100.7	54,266.5	9.1%	-
	녹 지	5,719.5	-	5,719.5	1.0%	-
	학 교	14,851.0	-	14,851.0	2.5%	-
	공공청사	3,496.2	-	3,496.2	0.6%	-
	문화복지	6,965.3	증) 1,232.8	8,198.1	1.4%	아이휴센터 등
	공공공지	7,553.5	증) 8,661.3	16,214.8	2.7%	-
	수도공급설비	547.6	-	547.6	0.1%	
	체육시설	950.0	-	950.0	0.2%	
기타	하천구역	13,223.7	-	13,223.7	2.2%	

※ 상기면적은 추후 측량성과에 따라 변경될 수 있음

※ 변경사유 : 상계3구역 공공재개발 정비사업에 따른 토지이용계획 변경

2) 인구·주택 수용계획 : 변경 (28,296인 / 10,480세대)

구 분		계획세대			인구수			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	기 정	변 경	변 경 후	
합계		7,969	증) 2,511	10,480	21,497	증) 6,799	28,296	-
재정비 촉진 구역	소 계	7,603	증) 2,550	10,153	20,528	증) 6,885	27,413	세대당 약 2.7인
	40㎡이하	817	증) 427	1,244	2,206	증) 1,153	3,359	
	40㎡~60㎡	4,256	증) 1,424	5,680	11,491	증) 3,845	15,336	
	60㎡~85㎡	2,422	증) 699	3,121	6,539	증) 1,887	8,426	
	85㎡초과	108	-	108	292	-	292	
존치 관리구역	소 계	366	감) 39	327	969	감) 86	883	-
	공동주택	327	-	327	883	-	883	세대당 약 2.7인
	상계3해제구역	39	감) 39	-	86	감) 86	-	-

※ 변경 사유 : 상계3구역 공공재개발 정비사업에 따른 세대수 증가

3) 기반시설 설치계획 (사회복지시설 등) : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		34,363.6	증) 9,894.1	44,257.7	-
학 교		14,851.0	-	14,851.0	-
공 공 청 사		3,496.2	-	3,496.2	-
문화 및 복지시설		6,965.3	증) 1,232.8	8,198.1	-
공공공지		7,553.5	증) 8,661.3	16,214.8	-

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
	수도공급설비	547.6	-	547.6	-
	체육시설	950.0	-	950.0	-

※ 변경 사유 : 상계3구역 정비계획 변경에 따른 기반시설 설치계획 변경 및 서울특별시고시 제2023-295호 오기 정정

4) 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획 : 변경

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
	합 계		53,885.3	증) 6,100.7	59,986.0	-
	소 계		48,165.8	증) 6,100.7	54,266.5	-
공원	도시자연공원		16,738.6	-	16,738.6	수락산 도시자연공원
	생활권 공원	근린공원	18,137.0	-	18,137.0	상계1구역
		소공원	2,463.4	증) 6,100.7	8,564.1	상계 2·3·4구역
	주제공원	문화공원	4,326.8	-	4,326.8	상계6구역
		수변공원	6,500.0	-	6,500.0	상계5구역
	소 계		5,719.5	-	5,719.5	-
녹지	완충녹지		5,187.8	-	5,187.8	상계2구역
	경관녹지		531.7	-	531.7	상계2구역

※ 변경 사유 : 상계3구역 공공재개발 정비사업에 따른 토지이용계획 변경 (소공원 2개소 신설)

5) 교통계획 : 변경

- 「상계재정비촉진지구 상계3재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)도서」 참조

6) 경관계획 : 변경

- 「상계재정비촉진지구 상계3재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)도서」 참조

7) 도시·주거환경정비기본계획 : 변경

○ 주택재개발사업 : 변경

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	층수	건폐율 (%)	추진 단계	사업시행방식	정비 유형	비고
기정	1	C	상계동	자력 6-8-9	8.6	190	20	60	3	주택재개발사업	전면개발	상계 1구역
기정	2	C	상계동	자력 2-17-1	10.1	210	20	60	3	주택재개발사업	전면개발	상계 2구역
변경	3	C	상계동	71-183	12.1	210	27	60	4	주택재개발사업	전면개발	상계 3구역
기정	4	C	상계동	85-33	4.0	230	23	60	1	주택재개발사업	전면개발	상계 4구역
기정	5	C	상계동	109-43	11.6	231.10	23	50	2	주택재개발사업	전면개발	상계 5구역
기정	6	C	상계동	95-3	6.6	258.33	27	60	1	주택재개발사업	전면개발	상계 6구역

※ 추진단계는 재정비촉진계획에서 정하는 단계적 사업추진계획에 따름

○ 주택재건축사업 : 해당사항 없음

○ 주거환경정비사업 : 해당사항 없음

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구역명		위 치	면 적(㎡)			사업의 종류	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
합 계			477,305.5	증)121,862.1	599,167.6	-	-
재정비 촉진 구역	소 계		409,782.0	증)121,862.1	531,644.1	-	-
	상계1	상계동 5-16번지 일대	86,432.5	-	86,432.5	재개발사업	-
	상계2	상계동 111-206번지 일대	100,819.4	-	100,819.4	재개발사업	-
	상계3	상계동 71-183일대	-	증)121,862.1	121,862.1	공공재개발사업	-
	상계4	상계동 85-33 일대	40,881.1	-	40,881.1	재개발사업	-

구역명		위 치	면 적(㎡)			사업의 종류	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
	상계5	상계동 109-43 일대	115,964.1	-	115,964.1	재개발사업	-
	상계6	상계동 95-3 일대	65,684.9	-	65,684.9	재개발사업	-
준치 관리 구역	소 계		67,523.5	-	67,523.5	-	-

9) 재정비촉진사업별 용도지역 계획 : 변경

구 역 명	구 분	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계 (준치관리구역 포함)	합 계	477,305.5	증)121,862.1	599,167.6	100.0	
	제1종일반주거지역	63,904.2	증)18,914.8	82,819.0	13.8	
	제2종일반주거지역(7층)	28,731.5	증)15,156.5	43,888.0	7.3	
	제2종일반주거지역	207,702.8	증)87,575.8	295,278.6	49.3	
	제3종일반주거지역	111,713.7	증)119.8	111,833.5	18.7	
	준주거지역	29,013.3	-	29,013.3	4.8	
	자연녹지지역	36,240.0	증)95.1	36,335.1	6.1	
상계1 재정비 촉진구역	소 계	86,432.5	-	86,432.5	100.0	
	제1종일반주거지역	6,675.5	-	6,675.5	7.7	
	제2종일반주거지역	60,385.0	-	60,385.0	69.9	
	제3종일반주거지역	692.0	-	692.0	0.8	
	자연녹지지역	18,680.0	-	18,680.0	21.6	
상계2 재정비 촉진구역	소 계	100,819.4	-	100,819.4	100.0	
	제1종일반주거지역	33,494.5	-	33,494.5	33.2	
	제2종일반주거지역(7층)	1,216.0	-	1,216.0	1.2	
	제2종일반주거지역	64,432.8	-	64,432.8	63.9	
	제3종일반주거지역	1,345.1	-	1,345.1	1.3	
	자연녹지지역	331.0	-	331.0	0.3	
상계3 재정비 촉진구역	소 계	-	증)121,862.1	121,862.1	100.0	
	제1종일반주거지역	-	증)18,914.8	18,914.8	15.5	

구역명	구분	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
	제2종일반주거지역(7층)	-	증)15,156.5	15,156.5	12.4	
	제2종일반주거지역	-	증)87,575.8	87,575.8	71.9	
	제3종일반주거지역	-	증)119.8	119.8	0.1	
	자연녹지지역	-	증)95.1	95.1	0.1	
상계4 재정비 촉진구역	소 계	40,881.1	-	40,881.1	100.0	
	제1종일반주거지역	789.8	-	789.8	1.9	
	제2종일반주거지역(7층)	5,581.7	-	5,581.7	13.7	
	제2종일반주거지역	33,331.1	-	33,331.1	81.5	
	제3종일반주거지역	902.3	-	902.3	2.2	
	자연녹지지역	276.2	-	276.2	0.7	
상계5 재정비 촉진구역	소 계	115,964.1	-	115,964.1	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	2,213.9	-	2,213.9	1.9	
	제2종일반주거지역	39,237.2	-	39,237.2	33.8	
	제3종일반주거지역	72,785.0	-	72,785.0	62.8	
	준주거지역	1,728.0	-	1,728.0	1.5	
상계6 재정비 촉진구역	소 계	65,684.9	-	65,684.9	100.0	
	제1종일반주거지역	2,139.7	-	2,139.7	3.3	
	제2종일반주거지역(7층)	4,636.1	-	4,636.1	7.1	
	제2종일반주거지역	3,963.5	-	3,963.5	6.0	
	제3종일반주거지역	27,458.4	-	27,458.4	41.8	
	준주거지역	27,286.3	-	27,286.3	41.5	
	자연녹지지역	200.9	-	200.9	0.3	

10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등에 관한 건축계획 : 변경

구역명	주용도	건폐율	용적률(%)		높이계획		비고
			기준	상한	평균/최고층수	최고높이	
상계1 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	190.00	215.56	21/25	88m	-
상계2 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	210.00	251.60	20/28	98m	-
상계3 재정비 촉진구역	변경 공동주택 및 부대복리시설	60%이하	210.00	239.15	-/27	82m	-
상계4 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	50%이하	230.00	255.00	23/28	98m	-
상계5 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	50%이하	231.10	290.49	23/33	112m	준주거 일부포함
상계6 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	3종: 50%이하 준주거: 60%이하	258.33	305.00	27/35	130m	준주거 일부포함

11) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

구 분	구역면적 (㎡)	기반시설면적 (㎡)						비고
		계획 기반 시설 ①	계획기반 시설내 국공유지②	기존기반 시설내 국공유지③	유상 매입 시설 ④	순부담면적 (㎡) (①-②-③-④)		
						면적	구성비	
상계1재정비촉진구역	86,432.5	32,728.3 (시설기부채납 3,241.3 포함)	12,524.5	14,645.8	-	5,558.0	6.4%	-
상계2재정비촉진구역	100,819.4	29,250.6 (시설기부채납 2,663 포함)	5,389.8	12,091.3	-	11,769.5	11.7%	-
상계3재정비촉진구역	121,862.1	38,464.7 (시설기부채납 11,030.9포함)	13,895.8	12,298.8	-	12,270.1	10.1%	신규
상계4재정비촉진구역	40,881.1	12,562.4	4,898.9	3,221.7	-	4,441.8	10.9%	-
상계5재정비촉진구역	115,964.1	38,554.5 (시설기부채납 4,014.6 포함)	15,406.4	7,812.8	-	15,335.3	13.2%	-
상계6재정비촉진구역	65,684.9	34,292.0 (시설기부채납 3,998.3 포함)	23,879.0	5,244.0	-	5,169.0	7.9%	-
계	531,644.1	185,924.1	85,640.1	45,677.6	-	54,615.3	10.3%	-

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구역명		전체 세대수	임대주택				
			합계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡
합계	기정	7,603	1,508	696	644	138	30
	변경	10,153	2,057	933	644	435	45
상계1재정비촉진구역		1,388	294	168	121	5	-
상계2재정비촉진구역		2,200	515	264	231	20	-
상계3재정비촉진구역		2,550	549	237	-	297	15
상계4재정비촉진구역		810	152	67	68	17	-
상계5재정비촉진구역		2,042	349	104	140	75	30
상계6재정비촉진구역		1,163	198	93	84	21	-

13) 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책 : 변경없음

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경

구 분	사업기간				대상지역
	조합설립 인가시기	사업시행인가시기	이주시기	입주시기	
1단계	2009년 ~ 2023년				상계6구역
2단계	2009년 ~ 2028년				상계5구역
3단계	2010년, 2013년 ~ 2027년				상계1구역, 2구역
4단계	2021년 ~ 2033년				상계3구역

※ 단계별 추진계획은 구청장이 이주총량의 범위 내에서 주민의 사업추진의지 등에 따라 조정이 가능하며, 이에 따른 사업기간의 변경 등은 경미한 변경으로 함

※ 단계별 사업추진시 이주수요가 집중되지 않도록 촉진구역별 또는 이주세대 1,000세대를 기준으로 하여 관리처분계획인가를 분기별로 시행

15) 기타계획 (에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인) : 변경없음

16) 광고물 관리계획 : 변경없음

17) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

가) 상계1재정비촉진구역 : 변경없음

나) 상계2재정비촉진구역 : 변경없음

다) 상계3재정비촉진구역 : 변경

(1) 재정비촉진구역의 위치 및 면적 : 변경

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
변경	상계3재정비촉진구역 (재개발사업)	서울시 노원구 상계동 71-183일원	-	증)121,862.1	121,862.1	-

※ 변경 사유 : 상계동 71-183번지 일원 편입에 따른 상계3구역 재정비촉진계획 변경

(2) 재정비촉진계획 : 변경

(가) 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율	비 고
합 계		121,862.1	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	27,433.8	22.5	-
	도 로	11,438.9	9.4	기부채납
	공 원	6,100.7	5.0	
	공공공지	8,661.3	7.1	
	사회복지시설	1,232.8	1.0	
획 지	소 계	87,575.8	71.9	-
	공동주택 1	49,324.6	40.5	
	공동주택 2	38,251.2	31.4	
기타	소 계	6,852.49	5.6	-
	종교용지	2,752.77	2.3	-
	준치용지	4,099.7	3.4	버스차고지

(나) 용도지역계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	증 감	변 경	
합 계		121,862.1	-	121,862.1	100.0
주거 지역	제1종 일반주거지역	74,691.3	감) 55,776.5	18,914.8	15.5
	제2종일반주거지역(7층)	46,955.8	감) 31,799.3	15,156.5	12.4
	제2종일반주거지역	-	증) 87,575.8	87,575.8	71.9
	제3종일반주거지역	119.79	-	119.8	0.1
자연녹지지역		95.1	-	95.1	0.1

(다) 도시계획시설 설치계획 : 변경

○ 도로 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	소로	2	1	8	집산 도로	82	상계동 71-2일원	상계동 71-2일원	일반 도로	-	-
신설	소로	2	2	8	집산 도로	222	상계동 71-251	상계동 71-2일원	일반 도로	-	-
신설	중로	2	2	15	집산 도로	199	상계동 44	상계동 71-1일원	일반 도로	-	3구역 출입도로
신설	중로	2	3	15	집산 도로	143	상계동 77-51	상계동 77-74일원	일반 도로	-	3구역 출입도로
신설	중로	3	3	14	집산 도로	216	상계동 72-77	상계동 71-251	일반 도로	-	3구역 출입도로

○ 주차장 : 변경없음

○ 공원 : 변경

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
신설	5	공원	소공원	상계동 43-27일원	-	증) 3,925.8	3,925.8	-	-
신설	6	공원	소공원	상계동 71-48일원	-	증) 2,174.9	2,174.9	-	-

○ 공공공지 : 변경

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	증감	변경		
신설	-	공공공지	상계동 47-5일원	-	증) 6,401.2	6,401.2	-	-
신설	-	공공공지	상계동 107-344일원	-	증) 2,260.1	2,260.1	-	-

○ 공공청사 : 변경없음

○ 사회복지시설 : 변경

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	증감	변경		
신설	1	사회복지시설	상계동 107-975일원	-	증) 1,232.8	1,232.8	-	-

(라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	상계 3구역	121,862.1	3-1 (공동주택)	87,575.8	상계동 71-183일원	396	-	-	396	-	-
			3-2 (사회복지시설)	1,232.8	상계동 107-975일원						

○ 건축시설계획 : 변경

결정 구분	가구 또는 획지구분		위 치	용적률 산정용 연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율	용적률		층 수
	명칭	면적 (㎡)					측진 계획	법정상한	
신설	3-1	87,575.8	상계동 71-183일원	218,896.7	공동주택	60%이하	239.15	250%	27층 이하
	3-2 (복지시설)	1,232.8	상계동 107-975일원	건축법규에 따름	공공시설 등	건축법규에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획 총 2,550세대						
			구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고		
			계		2,550	100.0			
			85㎡이하	50㎡이하	427	16.7	공동주택 237세대		
				50~60㎡이하	1,424	55.8	공동주택 297세대		
				60~85㎡이하	699	27.4	공동주택 15세대		
			• 85㎡이하(국민주택규모) 주택 전체 세대수의 80%이상 건립 (계획 100.0%) • 공공주택 건설 : 전체세대수(토지등소유자 제외)의 50%이상 건립 (계획 55.1%) • 재개발 의무임대(도시 및 주거환경 정비법 제10조) - 전체세대수(2,445세대 (법54조 적용제외))에서 15%이상 (계획 15%)						
			구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고		
			계		367	100.0	-		
			85㎡이하	60㎡이하	367	100.0	-		
건축물의 건축선 등에 관한 계획			• 법정상한 임대(도시재정비 촉진을 위한 특별법 제31조) - 증가용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택(85㎡ 이하) 건설 (계획 60세대)						
			정비계획 용적률	법정상한 용적률	증가용적률	증가되는 용적률에 따른 추가임대주택 용적률	증가되는 용적률에 따른 임대주택 계획		
			239.1%	249.9%	10.8%	5.4%	5.4% (60세대)		
기타사항에 관한 계획			• 버스차고지 인접부 15m 이상, 공원 인접부 6m, 그 외 3m						
			• 공공보행통로 : 서측~동측 연계의 공공보행통로 폭원 8m 계획 • 차량출입구 : 남·북측에 차량출입구 계획						

구 분	산 정 내 용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지	새로이 설치하는 정비기반 시설등 면적	기부채납 (토지) 환산부지 면적	기부채납 (건축물) 환산부지 면적	새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지
	121,862.1㎡	87,575.8㎡	27,433.8㎡	6,613.4㎡	4,417.5㎡	13,895.8㎡	12,298.8㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 기부채납 제공면적(토지+건축물) : 11,030.9㎡ - 기부채납 공공시설 제공면적(순부담) : 12,270.1㎡ = 새로이 설치하는 기반시설등 면적 + 기부채납 공공시설 토지면적 + 기부채납 공공시설 건축물 환산부지 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지- 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 27,433.8㎡ + 11,030.9㎡ - 13,895.8㎡ - 12,298.8㎡ = 12,270.1㎡						
기반시설 부담률	기반시설 부담률 : (12,270.1㎡ ÷ 87,575.8㎡) × 100% = 10.1%						
기준용적률	기준용적률 : 190%						
기준(완화) 용적률	기준용적률 : 210% (소형주택 공급확대 촉진계획 변경 가이드라인)						
정비계획 용적률	- 상한용적률 = 기준(완화)용적률 × (1+1.3×가중치×α(토지)+0.7×α(건축물)) = 210% × (1+1.3×0.80×0.10+0.7×0.05) = 239.15% * α(토지) = 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = (1,239.2+6,613.4)㎡ ÷ (87,575.8-6,613.4)㎡ = 0.0967 * α(건축물) = 공공시설환산부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 4,417.5㎡ ÷ (87,575.8-6,613.4)㎡ = 0.0546						
상한용적률	239.15% 이하						
법적상한 초과용적률	250% 이하						

(마) 재정비사업 시행계획 : 변경

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예산세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
신 설	공공 재개발사업	정비구역 지정 (변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	한국토지주택공사 (LH)	현황) 396세대 증) 2,154세대 변경) 2,550세대	-	-

(바) 임대주택의 건설에 관한 계획 : 변경

건립위치		세대 수				계	비 고
		전용면적 30~40㎡이하	전용면적 40~50㎡이하	전용면적 50~60㎡이하	전용면적 60~85㎡이하		
상계3 재정비 촉진구역	변경	237	-	297	15	549	-

라) 상계4재정비촉진구역 : 변경없음

마) 상계5재정비촉진구역 : 변경없음

바) 상계6재정비촉진구역 : 변경없음

18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경 결정조서 : 변경

가) 재정비촉진지구 지정 : 변경

구 분	지구명	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기정	변경	변경후	
변 경	상계 재정비 촉진지구	노원구 상계3.4동 일원	477,305.5	증) 121,862.1	599,167.6	노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 상계동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

나) 용도지역 결정조서 : 변경

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	477,305.5	증) 121,862.1	599,167.6	100.0	-
제1종일반주거지역	63,904.2	증) 18,914.8	82,819.0	13.8	
제2종일반주거지역(7층)	28,731.5	증) 15,156.5	43,888.0	7.3	
제2종일반주거지역	207,702.8	증) 87,575.8	295,278.6	49.3	
제3종일반주거지역	111,713.7	증) 119.8	111,833.5	18.7	
준주거지역	29,013.3	-	29,013.3	4.8	
자연녹지지역	36,240.0	증) 95.1	36,335.1	6.1	

다) 도시계획시설 결정 조서 : 변경

(1) 교통시설 : 변경

(가) 도로 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	105	25~43	보조 간선	2,408 (1,568)	상계동 172-2일원	남양주시계 (상계동 산159-1)	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	상계로
기정	중로	1	1	20~29	보조 간선	1,123	상계동 95-376일원	자력 2-11-4일원	일반 도로	서고 1997-404 (97.12.13)	덕릉로
기정	중로	1	2	20	집산 도로	164	자력 6-53-35일원	자력 6-35-39일원	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	5구역 내부
기정	중로	2	1	15	보조 간선	83	상계동 140-257일원	상계동 82-1일원	일반 도로	서고 1997-404 (97.12.13)	당고개길
기정	중로	2	5	15	집산 도로	156	상계동 99-2일원	상계동 140-340일원	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	5구역 내부
기정	중로	2	97	21~30 (18)	집산 도로	18,805 (585)	상계동 95-376일원	-	일반 도로	서고210호 (91.09.04)	수락산길
기정	중로	2	121	15	집산 도로	790	상계동 33	상계동 산 156-6	일반 도로	건고197 (71.04.07)	-
기정	중로	3	1	12~15	집산 도로	699	자력 6-42-9일원	자력 2-7-12일원	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	2구역 순환
기정	중로	3	2	12	집산 도로	531	자력 6-7-51일원	자력 6-1-21일원	일반 도로	"	1구역 순환
기정	소로	1	1	1	국지 도로	27	상계동 91-3일원	상계동 1291일원	일반 도로	서고 2012-226 (12.08.23)	-
기정	소로	1	a	10	국지 도로	76	상계동 107-863일원	상계동 107-856일원	일반 도로	서고103 (79.03.02)	-
기정	소로	2	3	8	국지 도로	147	상계동 109-38일원	자력 6-53-39일원	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	건영 아파트
기정	소로	2	4	8	국지 도로	95	자력 6-44-1일원	자력 6-44-1일원	일반 도로	"	건영 아파트
기정	소로	3	2	6	국지 도로	70	자력 2-23-22일원	상계동 산152-24일원	일반 도로	"	-
기정	소로	3	3	4	국지 도로	93	상계동 산152-24일원	자력 2-23-5일원	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	-
기정	소로	3	4	6	국지 도로	27	자력 2-4-3일원	상계동 111-660일원	일반 도로	"	-

※ 폭원 및 연장항목의 괄호 내용은 상계재정비촉진지구 내 폭원 및 연장을 의미함.

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	5	4	국지 도로	102	자력 2-4-12일원	상계동 111-660	일반 도로	"	-
기정	소로	3	6	6	국지 도로	81	자력 2-5-17일원	상계동 58-32일원	일반 도로	"	-
기정	소로	3	7	6	국지 도로	44	상계동 58-1일원	상계동 58-32일원	일반 도로	"	-
기정	소로	3	8	6	국지 도로	59	상계동 58-20일원	상계동 58-15일원	일반 도로	"	-
기정	소로	3	9	6	국지 도로	27	자력 6-7-53일원	상계동 6-49일원	일반 도로	"	공원과 중복결정
기정	중로	2	4	18	특수 도로	28	상계동 1117-17일원	상계동 117-15일원	보행자 전용도로	"	-
기정	중로	2	6	7~15	집산 도로	160	자력 6-12-17일원	상계동 61일원	일반 도로	-	-
기정	소로	3	10	6	국지 도로	140	자력 6-14-1가일원	자력 6-15-14일원	일반 도로	-	성림 아파트 출입도로
기정	중로	3	가	12	집산 도로	101	상계동 1395-14일원	상계동 1409-10일원	일반 도로	서고 2023-295 (23.07.13)	-
기정	소로	3	A	7	국지 도로	9	상계동 112-82	상계동 산152-33	일반 도로	-	-
신설	소로	2	1	8	집산 도로	82	상계동 71-2일원	상계동 71-2일원	일반	-	-
신설	소로	2	2	8	집산 도로	222	상계동 71-251	상계동 71-2일원	일반 도로	-	-
신설	중로	2	2	15	집산 도로	199	상계동 44	상계동 71-1일원	일반 도로	-	3구역 출입도로
신설	중로	2	3	15	집산 도로	143	상계동 77-51	상계동 77-74일원	일반 도로	-	3구역 출입도로
신설	중로	3	3	14	집산 도로	216	상계동 72-77	상계동 71-251	일반 도로	-	3구역 출입도로

※ 폭원 및 연장항목의 괄호 내용은 상계재정비촉진지구 내 폭원 및 연장을 의미함.

(나) 철도 : 변경없음

(다) 주차장 : 변경없음

(2) 공간시설 : 변경

(가) 공원 : 변경

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변경	변경 후		
기정	1	수락산 도시자연 공원	도시 자연 공원	상계동 산151-1일원	6,692,859.6 (16,738.6)	-	6,692,859.6 (16,738.6)	건고138 (77.07.09)	-
기정	2	공원	근린 공원	상계동 6-28번지일원	18,137.0	-	18,137.0	서고2008-309 (08.09.11)	-
기정	가	공원	수변 공원	상계동 1398일원	6,500.0	-	6,500.0	서고2023-295 (23.07.13)	-
기정	4	공원	문화 공원	상계동 82-8번지일원	4,326.8	-	4,326.8	서고2008-309 (08.09.11)	-
기정	7	공원	소공원	상계동 117-13번지일원	574.2	-	574.2	서고2008-309 (08.09.11)	-
기정	8	공원	소공원	상계동 138-176일원	670.0	-	670.0	서고2018-214 (18.07.12)	-
기정	9	공원	소공원	자력 2-4-7일원	1,219.2	-	1,219.2	-	-
신설	5	공원	소공원	상계동 43-27일원	-	증) 3,925.8	3,925.8	-	-
신설	6	공원	소공원	상계동 71-48일원	-	증) 2,174.9	2,174.9	-	-

※ ()는 추진지구 내 면적임

※ 변경사유 : 상계3구역 공공재개발사업에 따른 소공원 2개소 신설

(나) 녹지 : 변경없음

(다) 공공공지 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변경	변경 후		
기정	1	공공공지	상계동 95-379일원	2,521.4	-	2,521.4	서고2008-309 (08.09.11)	-
기정	2	공공공지	상계동 140-257일원	2,175.1	-	2,175.1	"	-
기정	6	공공공지	자력 6-53-39일원	2,326.0	-	2,326.0	"	-
기정	8	공공공지	자력 6-6-41일원	531.0	-	531.0	"	-
신설	-	공공공지	상계동 47-25일원	-	증) 6,401.2	6,401.2	-	-
신설	-	공공공지	상계동 107-344일원	-	증) 2,260.1	2,260.1	-	-

(3) 유통·공급시설 : 변경없음

(가) 수도공급설비 : 변경없음

(4) 공공·문화체육시설 : 변경

(가) 공공청사 : 변경없음

(나) 학교 : 변경없음

(다) 문화시설 : 변경없음

(라) 사회복지시설 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
기정	가	사회복지시설	상계동 1394-4일원	2,125.0	-	2,125.0	서고 2023-295 (23.07.13)	-
기정	나	사회복지시설	상계동 1395-10일원	1,225.0	-	1,225.0	서고 2023-295 (23.07.13)	-
신설	1	사회복지시설	상계동 107-975일원	-	증) 1,232.8	1,232.8	-	-

(5) 방재시설 : 변경없음

(가) 하천 : 변경없음

5. 2024년 제6차('24.07.16.) 도시재정비위원회 심의 결과

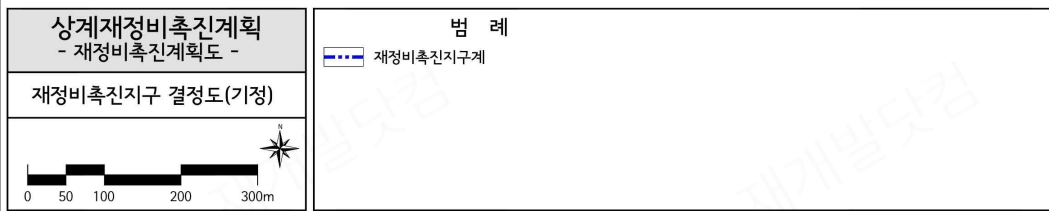
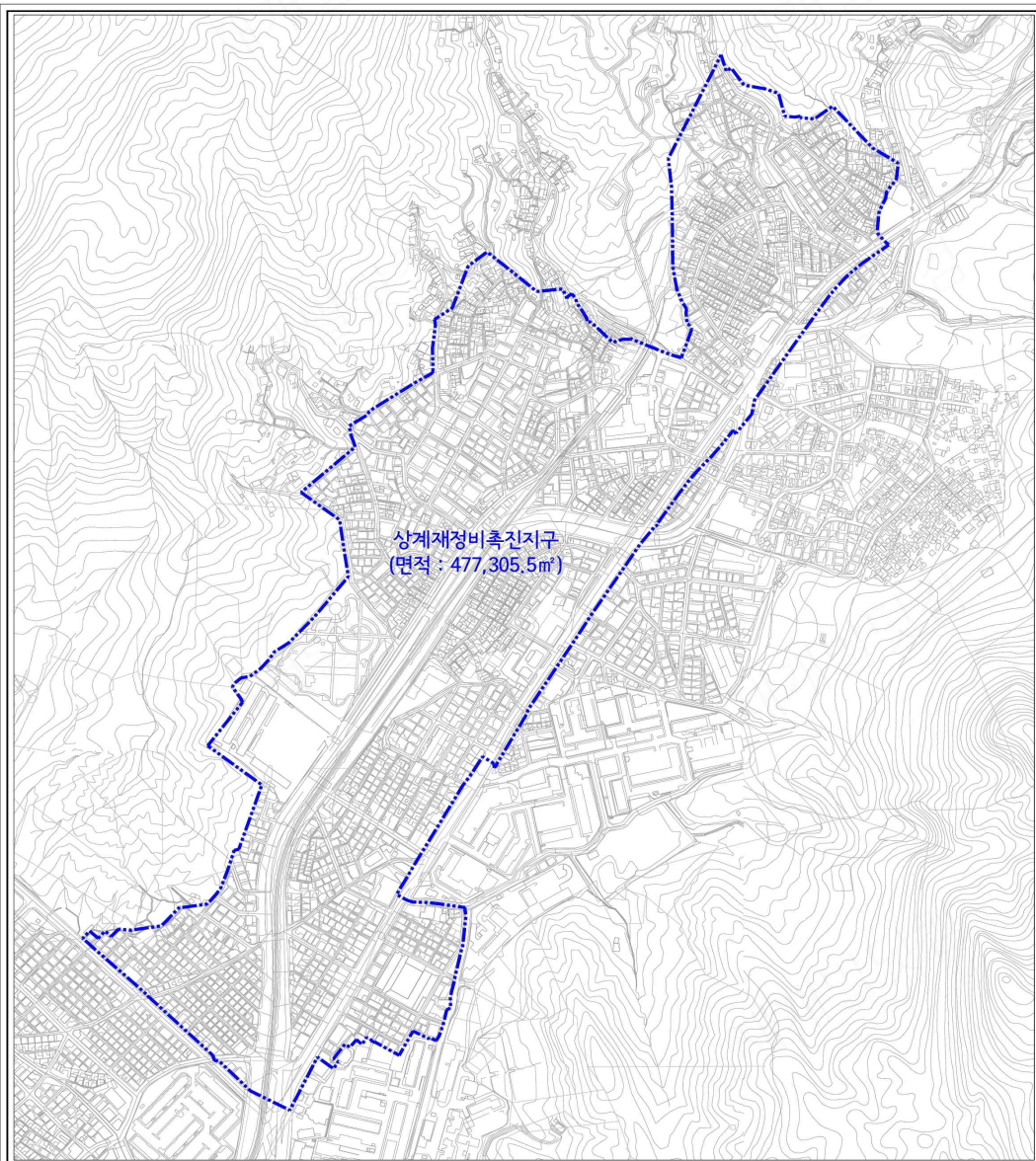
심의결과	비 고
공공공지는 추후 사업계획, 차고지와 연계성, 당현천 복원계획 등 종합적으로 검토하여 적정위치 검토(필요시 공원과 연계 검토)	반 영
버스 차고지(존치)에 대한 관리방안(건축한계선 등)을 마련	반 영
- 대상지 주변 불암산, 덕릉로 등 주요 조망점에서 경관을 고려하여 위압감을 최소화하고 주변과 조화를 이룰 수 있도록 다음 사항을 검토 - 필로티 하부에 계획된 공공보행도로는 개방감을 확보하고 대중교통(당고개역)과 공공공지와 연계할 수 있는 적정 위치와 폭 조정 검토 - 조망을 저해하는 스카이라인지는 지양하고, 버스차고지와 연계한 통행축 계획 검토	반 영
- 다음 사항은 향후 건축위원회, 교통영향평가 또는 정비사업 통합심의에서 적정 검토(반영) 여부가 논의될 수 있도록 할 것 〈건축〉 - 공동주택-2획지 내 덕릉로변 장방형 주동은 차폐감이 최소화될 수 있는 주동 형태 및 입면계획 검토 - 도로와 대지의 단차로 인한 위압감을 최소화할 수 있도록 2단으로 계획된 대지조성 계획은 다단 형식(4단 등)으로 완만하게 조정을 검토하여 응벽을 최소화 - 당현천 복원계획 등을 고려한 아파트 진출입구 설정, 공원 인접부 건축한계선 조정(최소화) 등 건축 계획을 수립 〈교통〉 - 본 사업으로 인한 교통량 증가를 면밀히 검토하여 덕릉로의 병목 구간 발생과 교통 혼잡 등이 우려되므로 이를 고려한 교통처리계획 수립할 것 - 희망천 진입도로(소로2-2)는 차로 폭을 6m이상(측구 폭 제외)으로 계획하여 차량 통행이 원활할 수 있도록 검토 - 덕릉로와 중로2-2 교차 구간은 안전하고 구체적인 도로 계획(차로별 진출방향설정, 교차로 면적, 횡단보도 설치 등)을 수립	반 영

6. 관련도면 및 기타 자세한 사항은 「상계재정비촉진지구 상계3재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)도서」 참조

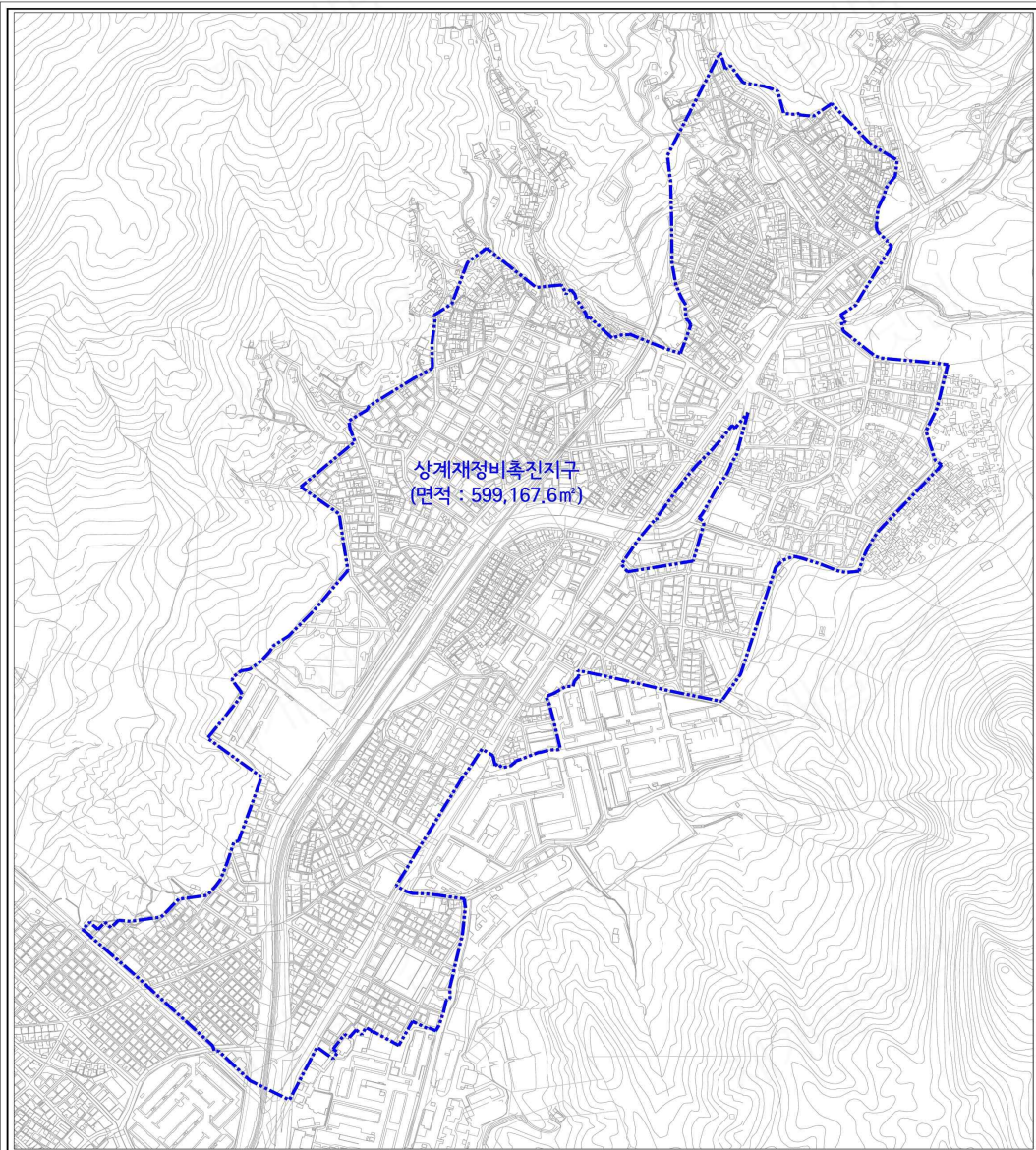
※ 첨부된 도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

7. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택실 건축기획관 재정비촉진과(☎02-2133-7222) 및 노원구 미래도시과(☎02-2116-3922)에 관련 도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

- 상계재정비촉진지구 결정도
가. 상계재정비촉진지구 결정도 (기정)

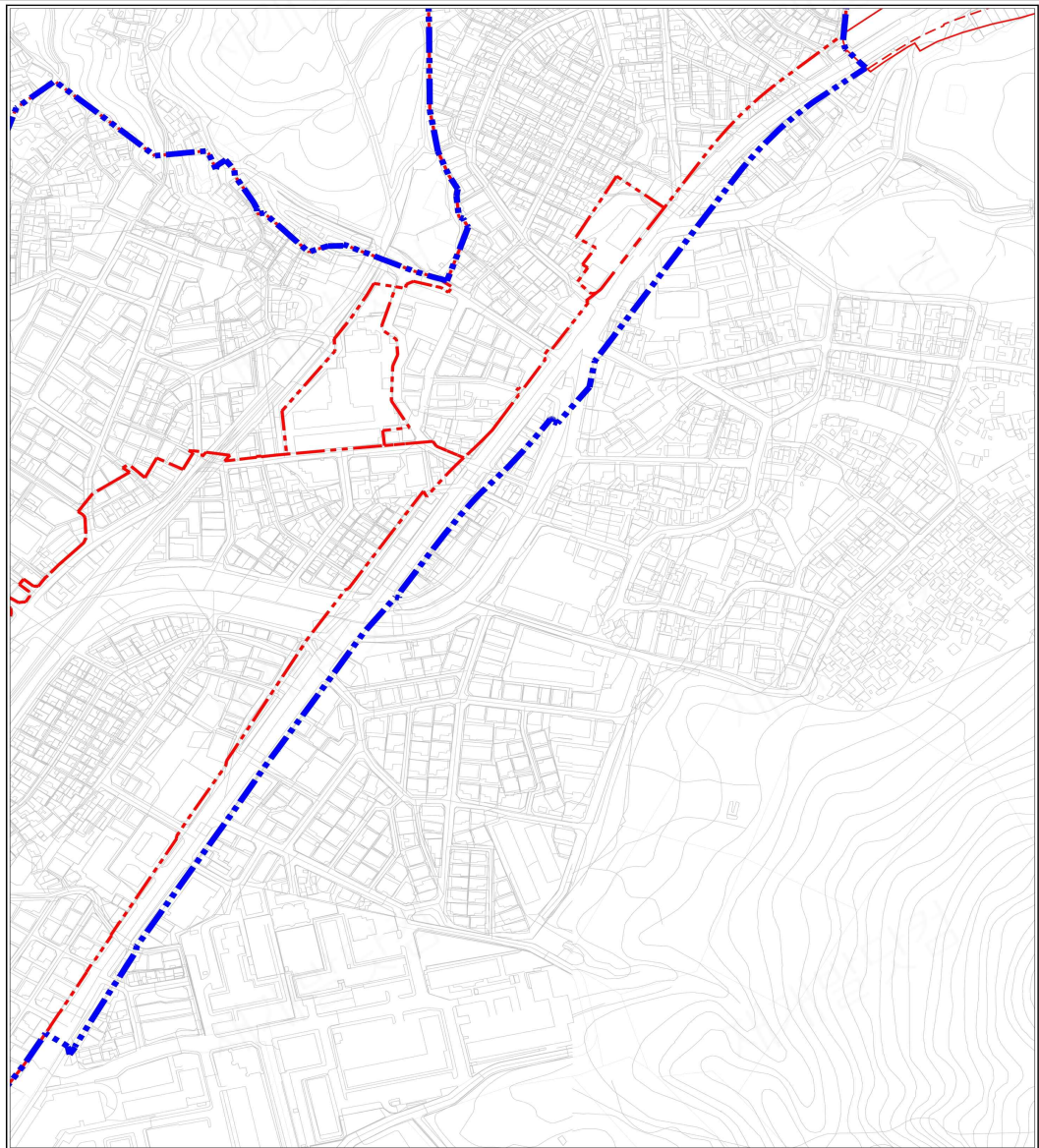


나. 상계재정비촉진지구 결정도 (변경)



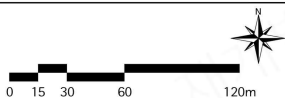
상계재정비촉진계획 - 재정비촉진계획도 -	범 례 --- 재정비촉진지구계
재정비촉진지구 결정도(변경)	

■ 상계재정비촉진구역 결정도
가. 상계재정비촉진구역 결정도 (기정)



상계3재정비촉진구역
주택재개발정비사업

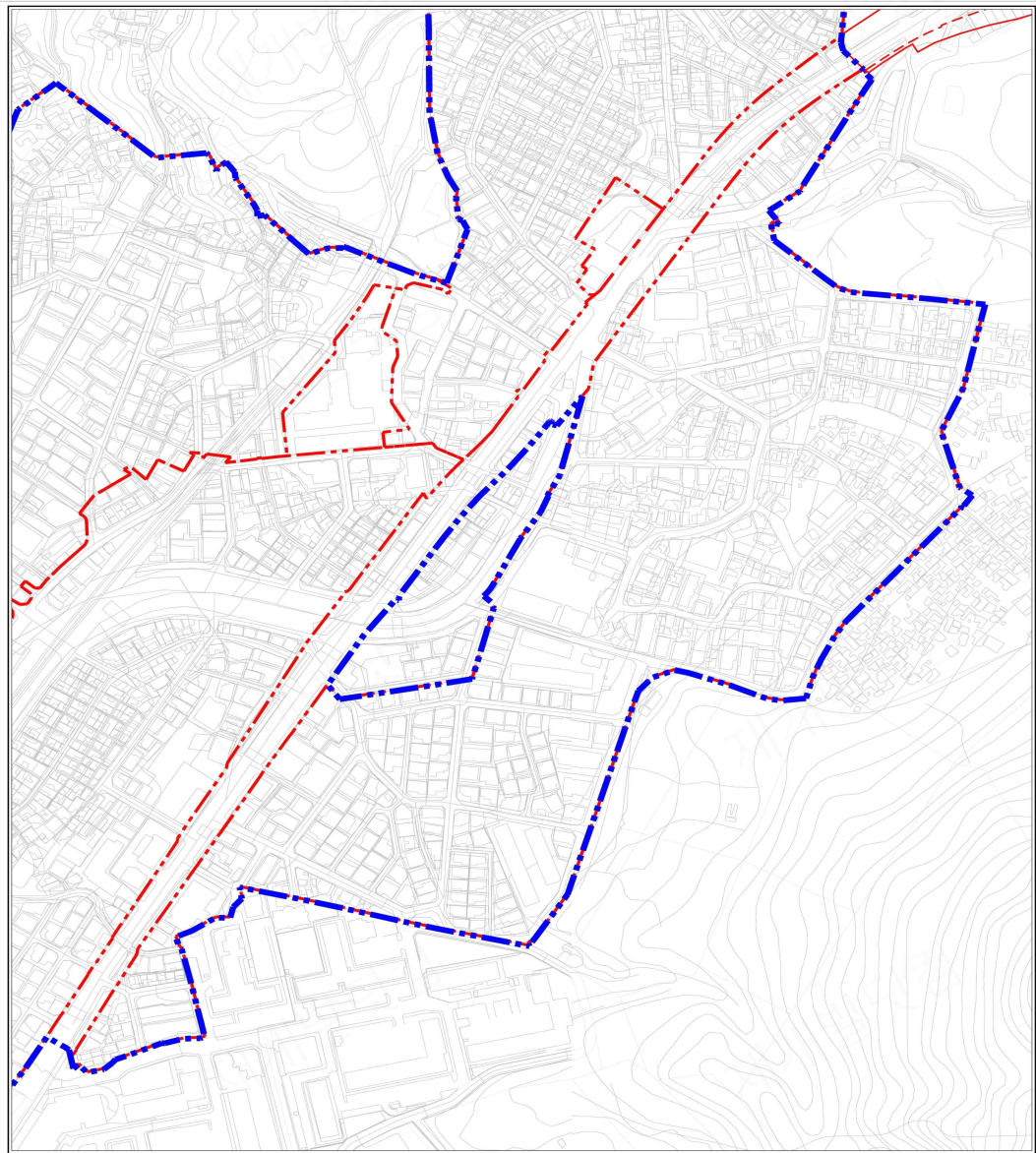
재정비촉진구역 결정도
(기정)



범 례

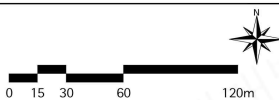
- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계

나. 상계재정비촉진구역 결정도 (변경)



상계3재정비촉진구역
주택재개발정비사업

재정비촉진구역 결정도
(변경)

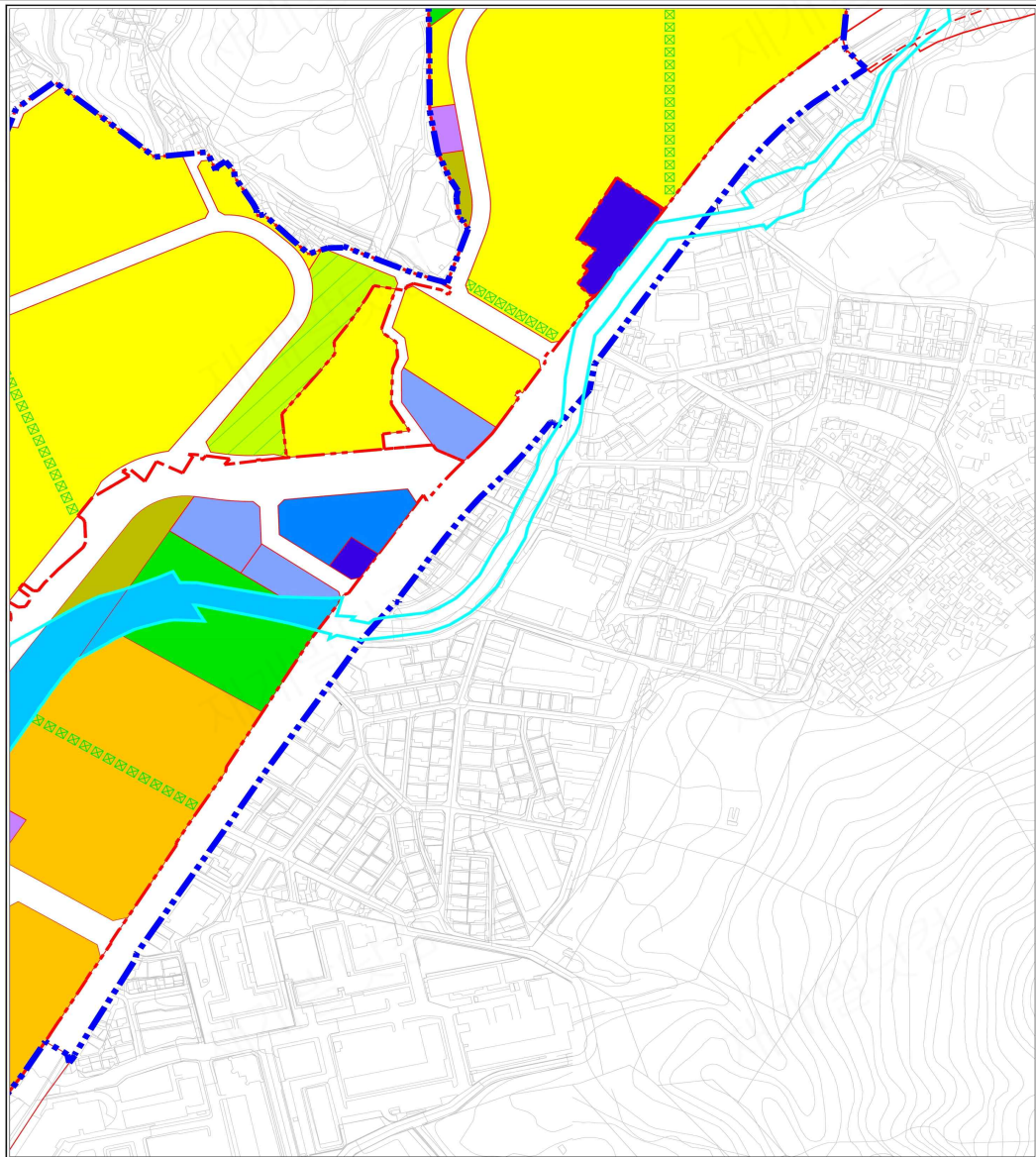


범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계

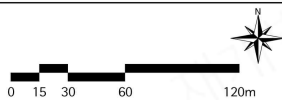
■ 토지이용계획 결정도

가. 토지이용계획 결정도 (기정)



상계3재정비촉진구역
주택재개발정비사업

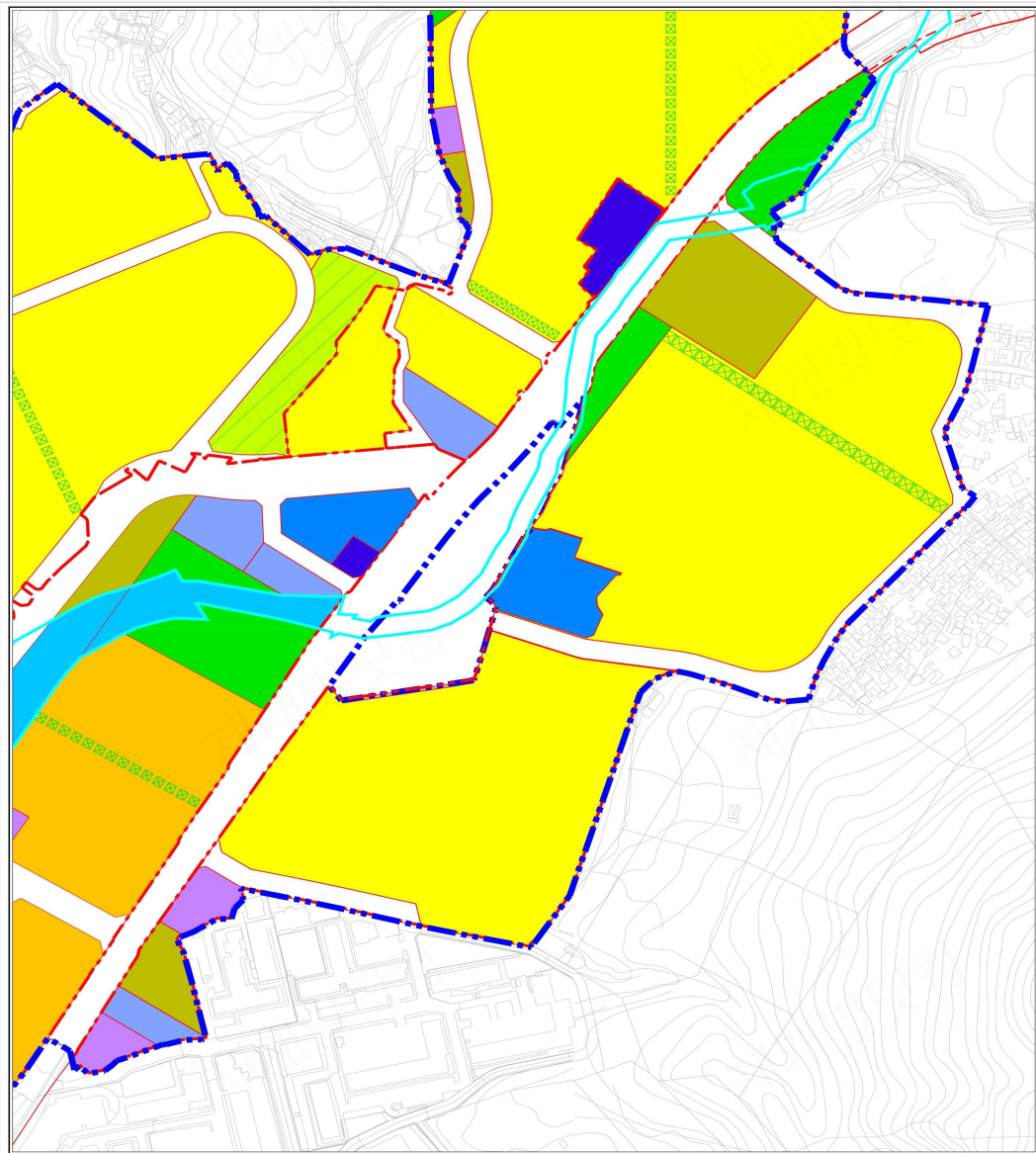
토지이용계획결정도(기정)



범례

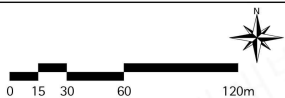
- | | |
|----------|---------|
| 재정비촉진지구계 | 녹지 |
| 재정비촉진구역계 | 공공공지 |
| 주거복합 | 보행자전용도로 |
| 주거지 | 공공보행통로 |
| 문화복지시설 | 보류지 |
| 종교시설 | 학교 |
| 공공청사 | 체육시설 |
| 공원 | |

나. 토지이용계획 결정도 (변경)



상계3재정비촉진구역
주택재개발정비사업

토지이용계획 결정도(변경)

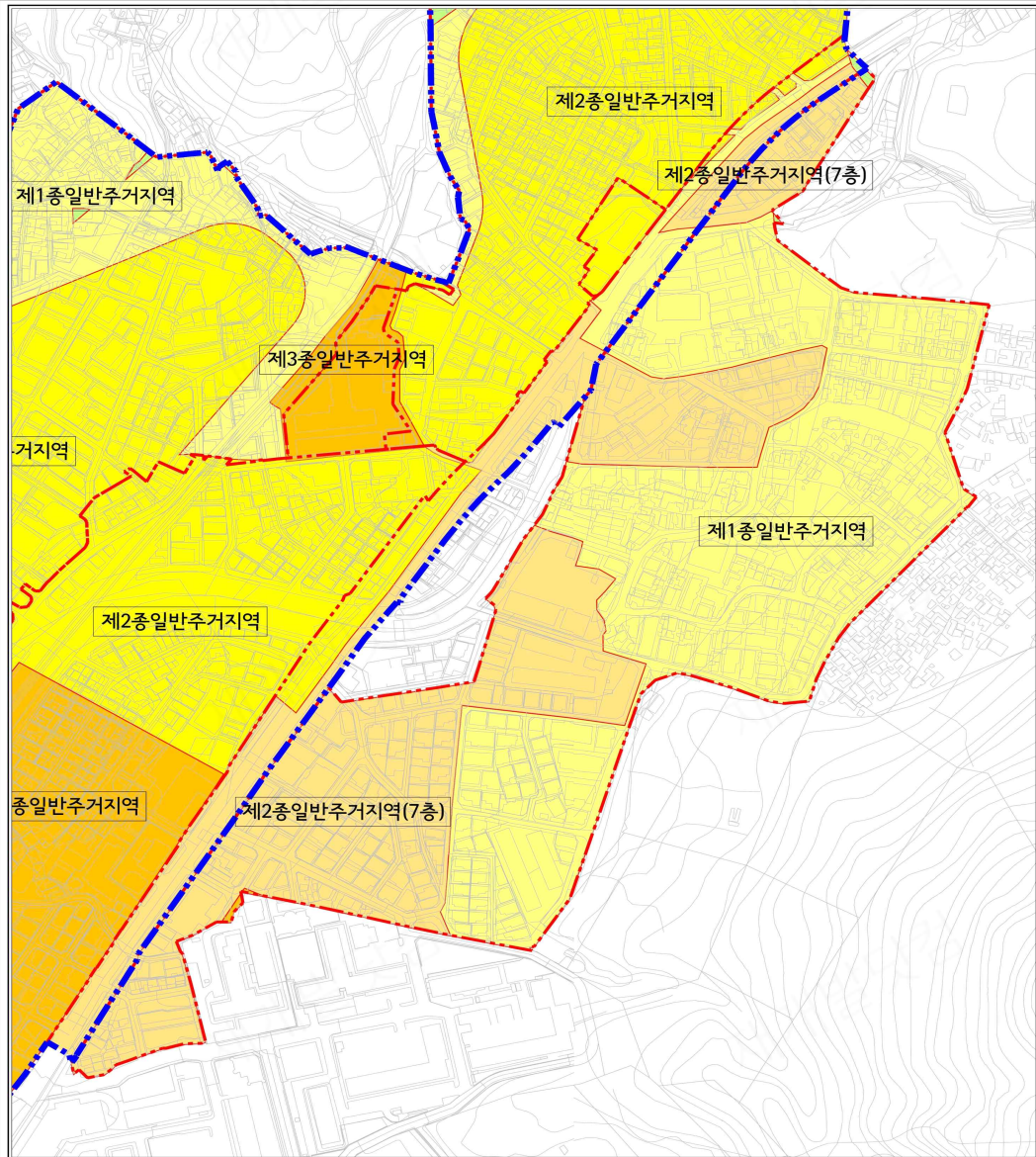


범례

- | | |
|----------|---------|
| 재정비촉진지구계 | 녹지 |
| 재정비촉진구역계 | 공공공지 |
| 주거복합 | 보행자전용도로 |
| 주거지 | 공공보행통로 |
| 문화복지시설 | 보류지 |
| 종교시설 | 학교 |
| 공공청사 | 체육시설 |
| 공원 | |

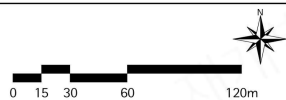
■ 용도지역·지구 결정도

가. 용도지역·지구 결정도 (기정)



상계3재정비촉진구역
주택재개발정비사업

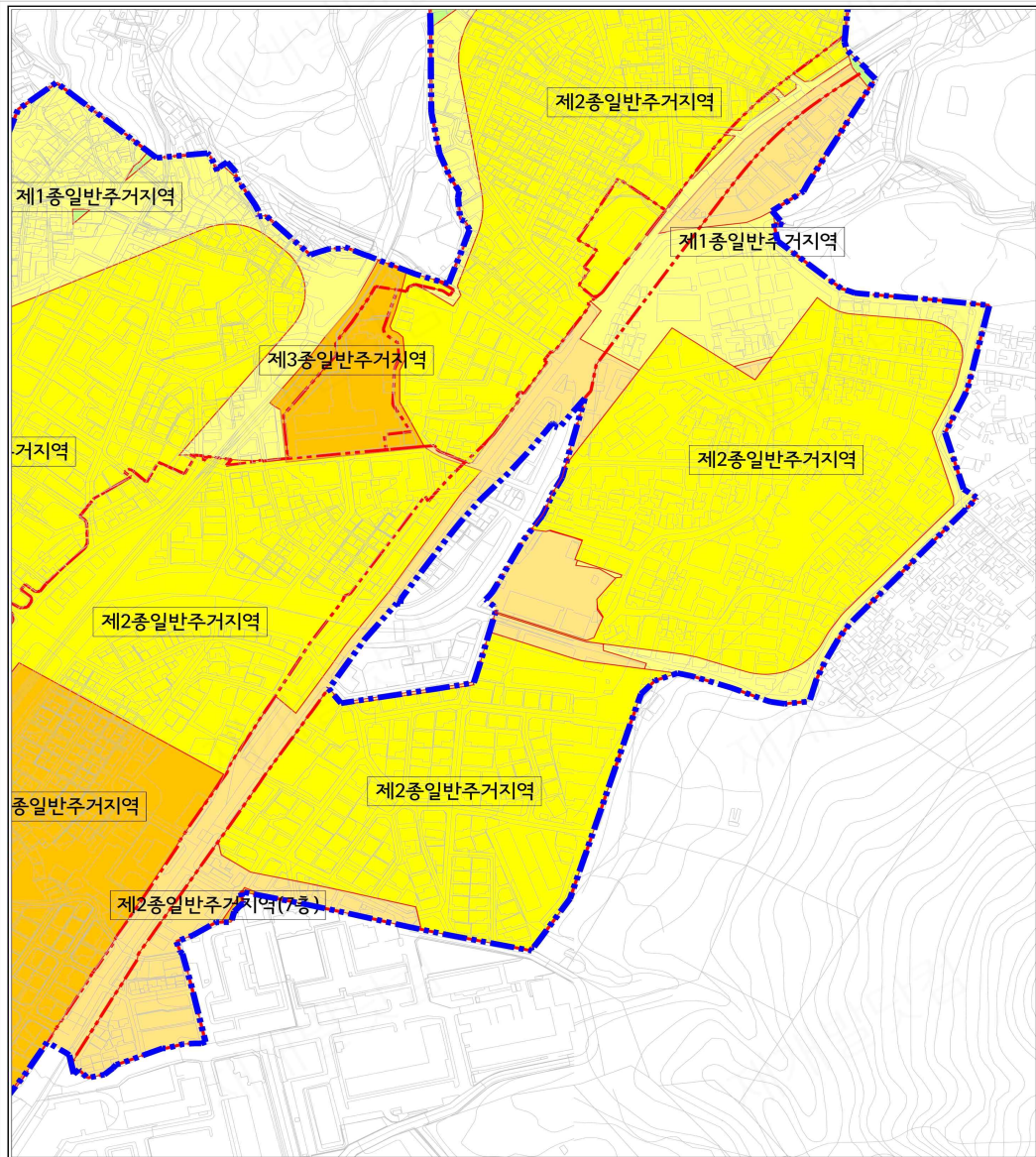
용도지역·지구 결정도(기정)



범 례

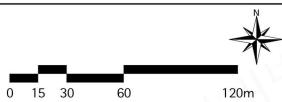
- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 중주거지역
- 자연녹지지역

나. 용도지역·지구 결정도 (변경)



상계3재정비촉진구역
주택재개발정비사업

용도지역·지구 결정도(변경)

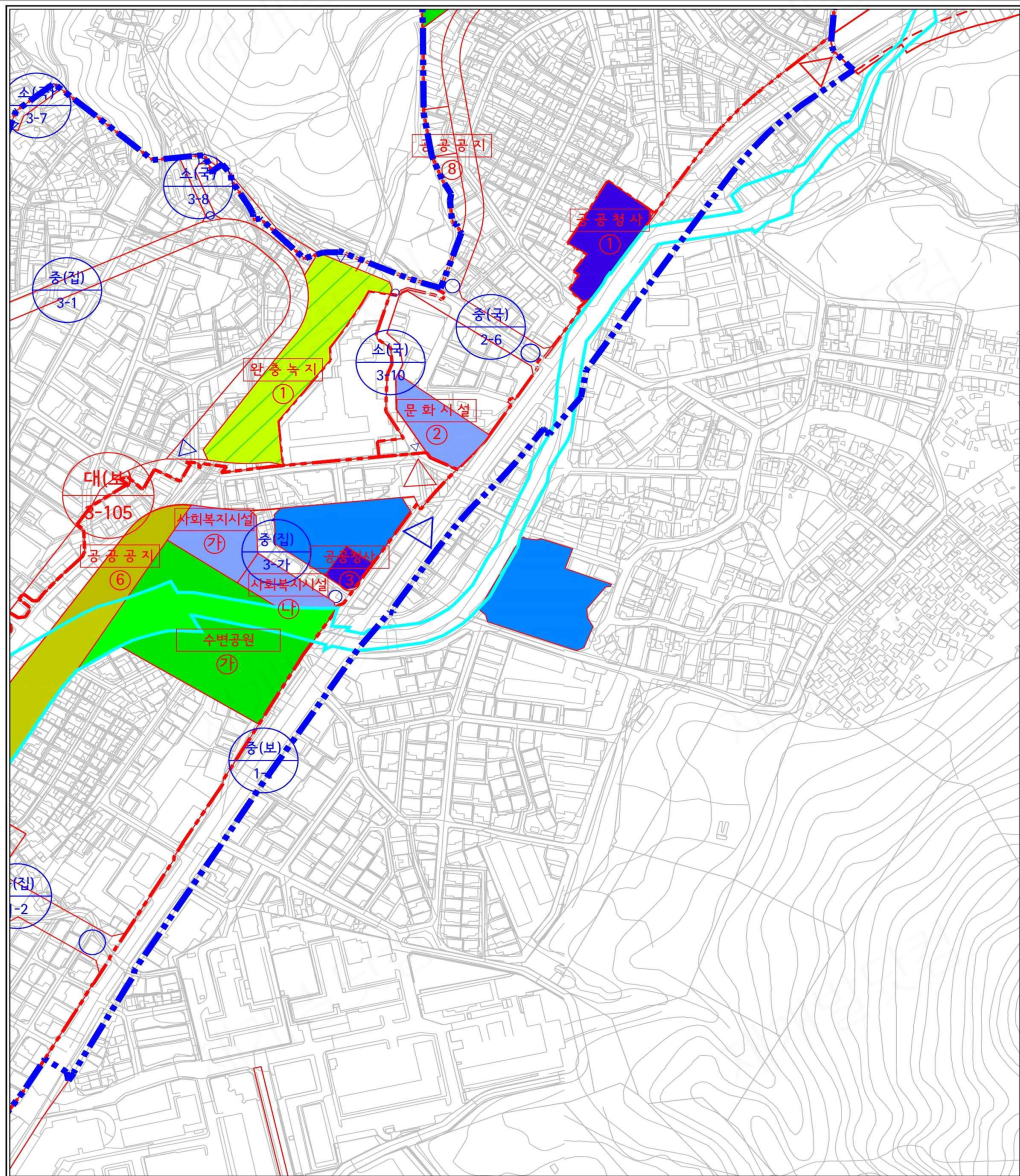


범례

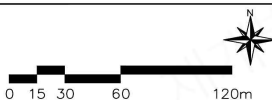
- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7종이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 자연녹지지역

■ 도시계획시설 결정도

가. 도시계획시설 결정도 (기정)

상계3재정비촉진구역
주택재개발정비사업

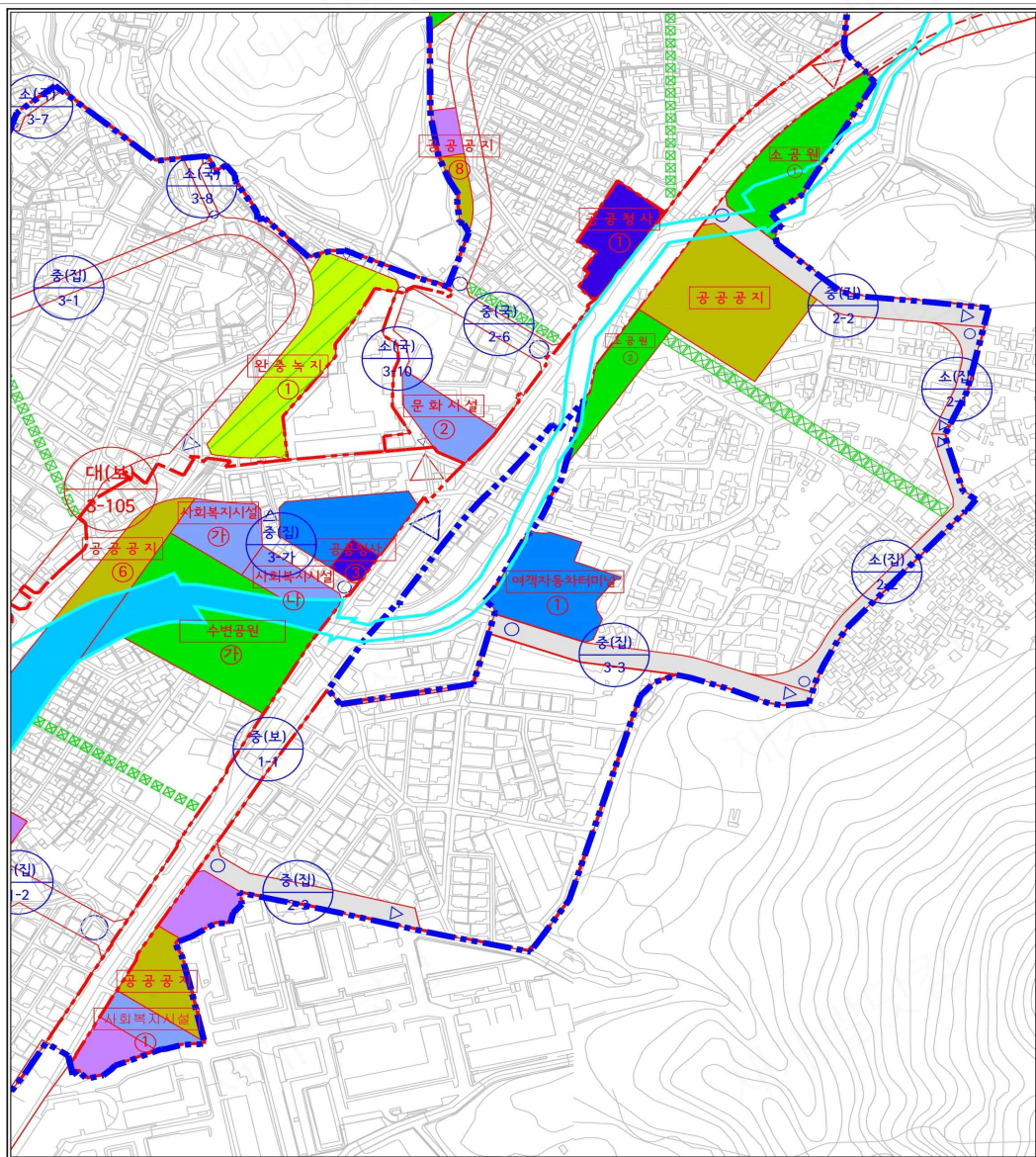
도시계획시설결정도 (기정)



▶ **레**

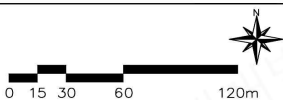
- | | | | |
|---|--------------|---|--------------|
|  | 재정비촉진지구계획 |  | 학 교 |
|  | 재정비촉진구역계획 |  | 공공청사 |
|  | 도시계획도로(대로이상) |  | 문화시설, 사회복지시설 |
|  | 도시계획도로(중로이하) |  | 체육시설 |
|  | 보행자전용도로 |  | 하천구역 |
|  | 공 원 | | |
|  | 완충녹지 | | |
|  | 공공공지 | | |

나. 도시계획시설 결정도 (변경)



상계3재정비촉진구역
주택재개발정비사업

도시계획시설결정도 (변경)

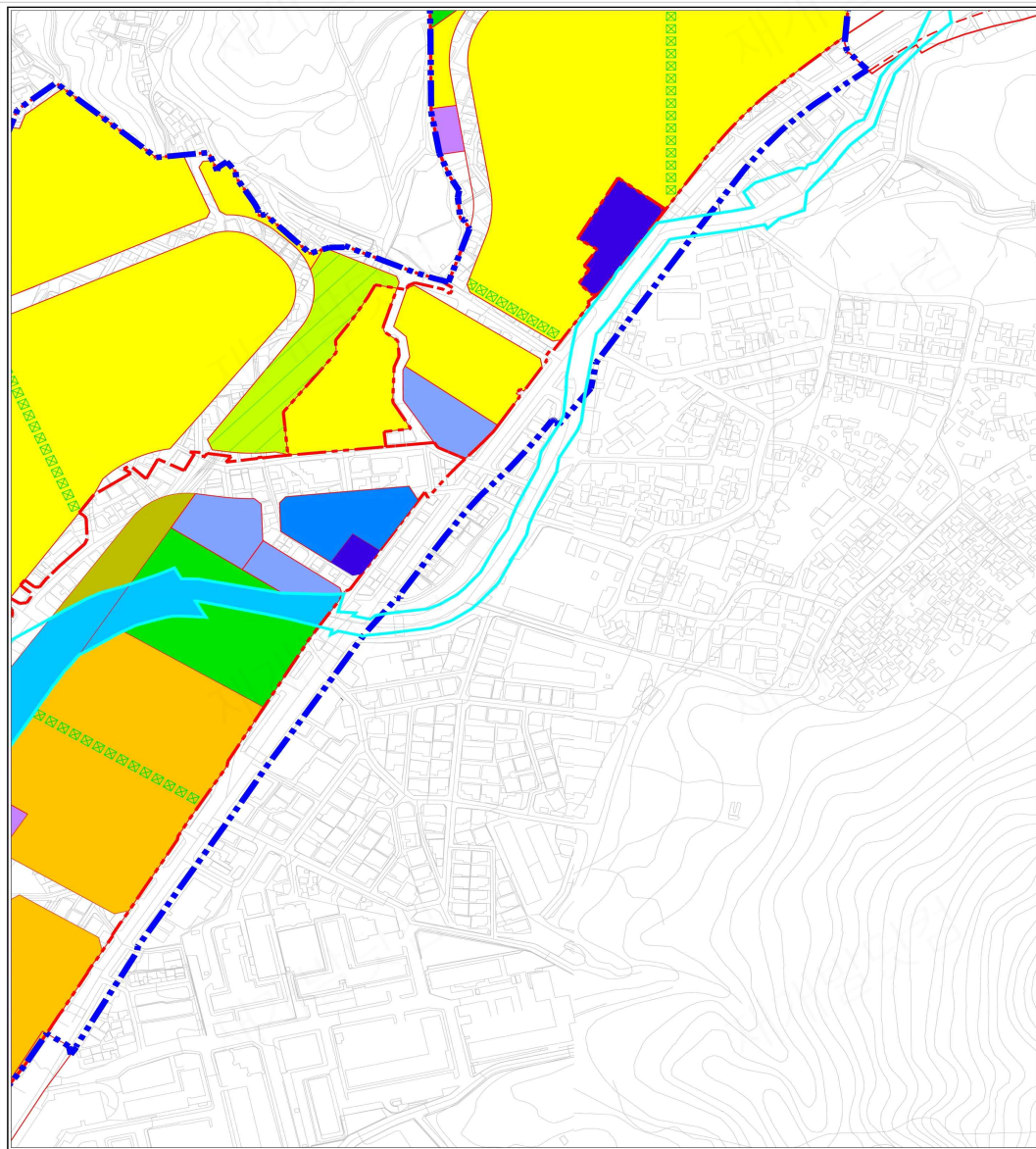


범례

- | | |
|--------------|--------------|
| 재정비촉진지구계 | 학 교 |
| 재정비촉진구역계 | 공공청사 |
| 도시계획도로(대로이상) | 문화시설, 사회복지시설 |
| 도시계획도로(중로이하) | 체육시설 |
| 보행자전용도로 | 하천구역 |
| 공 원 | |
| 완충녹지 | |
| 공공공지 | |

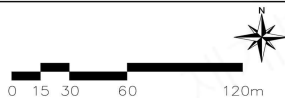
■ 재정비촉진계획 결정도

가. 재정비촉진계획 결정도 (기정)



상계3재정비촉진구역
주택재개발정비사업

재정비촉진계획결정도 (기정)



범례

--- 재정비촉진지구계	녹지	하천구역
--- 재정비촉진구역계	공공공지	용도지역
주거복합	보행자전용도로	용수지역
주거지	공공보행통로	
문화복지시설	보류지	
종교시설	학교	
공공청사	체육시설	
공원	버스차고지	

나. 재정비촉진계획 결정도 (변경)

